



Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-4) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

**B) Festsetzungen:**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Teilkturen.

**2. Geltungsbereich / Abgrenzung**

- 2.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes
- 2.3 z.B. M1 Mischgebiet mit Numerierung
- 2.4 z.B. WA1 Allgemeines Wohngebiet mit Numerierung

**3. Art der baulichen Nutzung**

- 3.1 Mischgebiet (M1) Das Bauland ist im westlichen Bereich entlang der Maisacher Straße nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 6 und § 6 BauNVO als Mischgebiet (M1) festgesetzt.
- 3.1.2 Ausgeschlossen sind Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungstätten, wie z.B. Diskotheken und Spielhallen.

**3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

- 3.2.1 Das Bauland ist im östlichen Bereich entlang der Feuerhausstraße und im Mittelbereich nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 3.2.2 Ausgeschlossen sind Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungstätten, wie z.B. Diskotheken und Spielhallen.

**3.3 Nebenanlagen**

- 3.3.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3.3.2 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, sind in die baulichen Anlagen zu integrieren. Soweit städtebaulich vertretbar sind derartige Einrichtungen ausnahmsweise auch außerhalb von baulichen Anlagen zulässig.

**4. Maß der baulichen Nutzung**

- 4.1 Grundfläche Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 2 BauNVO durch die zulässigen Grundflächen in absoluten Zahlen als maximaler Wert, und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- z.B. 338 max. zulässige Grundfläche

**4.2 Zahl der Vollgeschosse**

- Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:
- 4.2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend im Bereich entlang der westlichen Feuerhausstraße hinsichtlich der Bindeglieder zwischen den Hauptbaukörpern
- 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend im Eckbereich der Maisacher- und Stadelbergerstraße
- 4.2.3 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze auf Fl.Nr. 611/16
- 4.2.4 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze auf Fl.Nr. 611/13
- 4.2.5 Zahl der Vollgeschosse zwingend im gesamten übrigen Bebauungsplanungsterr
- 4.2.6 Die jeweils darüberliegenden Dachgeschosse dürfen nicht als Vollgeschosse ausgebildet sein.

**4.3 Kniestockhöhe**

Die Kniestockhöhe von O.K. Rohdecke bis O.K. Sparren, gemessen an der Gebäudeaußenwand, darf bei allen Gebäuden maximal 0,50 m betragen.

**5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen**

- 5.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 5.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 5.3 Bauweise
  - 5.3.1 offene Bauweise
  - 5.3.2 geschlossene Bauweise

**5.4 Abstandsflächen**

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich für zulässig erklärt. Dies gilt für das M1, da die Abstandsflächen über die Straßennetze hinausreichen. Weiter gilt dies für den Bauraum nördlich des Gehweges im WA1.

**6. Verkehrsflächen**

**6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

- 6.1.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.1.2 Gehweg/Fahweg, wird als beschränkt-öffentlicher Weg nach Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet. Das Steigungsverhältnis der neu angelegten Geh- und Fahwege darf 6 % nicht überschreiten.
- 6.1.3 Im Erdgeschoß freizuhaltender Durchgang / Zufahrt TG

**7. Stellplätze**

**7.1 Private Stellplätze**

- 7.1.1 Es gilt folgender Stellplatzschlüssel:
  - 1,0 Stpl. je Wohneinheit bis 50 m²
  - 1,5 Stpl. je Wohneinheit über 50 m²
  - 1,0 Stpl. je 20 qm Einzelhandelsverkaufs-, Gewerbe- und Bürohaunutzfläche
  - 1,0 Stpl. je 10 qm Mietgastraumfläche
- 7.1.2 Die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung sind, außer in den hierfür festgesetzten Flächen, in Tiefgaragen nachzuweisen.
- 7.1.3 Für die Befestigung der abenerhigten Parkplätze und der privaten Gehwege ist Asphaltbelag unzulässig.
- 7.1.4 Flächen für private Stellplätze

**8. Tiefgaragen**

- 8.1 Fläche für Tiefgarage
- 8.2 Zu- und Ausfahrten
  - 8.2.1 TG
  - 8.2.2 Der Abstand von Garagentoren zu öffentlichen Fahrverkehrsflächen muß mindestens 5,0 m betragen.
- 8.3 Tiefgaragenrampen
  - 8.3.1 Tiefgaragenrampe Die Tiefgaragenrampen sind lärmschützend zu überbauen. Wände und Decken von Tiefgaragenaus- / -abfahrten dürfen keine schallharten Oberflächen (wie z.B. Sichtbeton) aufweisen.

**8.4 Tiefgaragendecken**

Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine spätere Bepflanzung möglich ist. Die Mindestüberdeckung muß 60 cm betragen.

**8.5 Entlüftung**

- 8.5.1 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgaragen ist eine mechanische Be- und Entlüftung vorzusehen.
- 8.5.2 Die von der Entlüftungsanlage erfasste Abluft ist innenliegend mindestens 0,4 m über Dachlinie des höchsten Gebäudes senkrecht nach oben ins Freie abzulassen. Kaminanlagen dürfen nicht überstrahlt sein. Zum Schutz vor Regenereignissen können Deflektoren installiert werden.

**9. Gestaltung der Hauptgebäude**

- 9.1 Fassadengestaltung
  - 9.1.1 Die Fassaden sind einfach als "Lochfassaden" mit gegenüber den Öffnungen (Fenster, Loggien, Eingänge) überwiegendem Anteil an unauffällig verputzten Flächen, ohne plastische Gliederung über 50 cm Tiefe, zu gestalten. Diese Gliederungen, in Form von Giebeln, Erkern, Wintergärten, dürfen auch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien überschreiten und sich über mehrere Geschosse erstrecken.
  - 9.1.2 Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig.
  - 9.1.3 Stark auffällige Putzmuster und Zierritz sind unzulässig.
- 9.2 Farbgestaltung
  - 9.2.1 Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten. Holzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.
- 9.3 Fenster und Türen
  - 9.3.1 Es sind nur stehende Fensterformate zulässig.
  - 9.3.2 Fenster und Türen sind in ihren Proportionen und Größen unter Beachtung der Festsetzung 9.2.1 aufeinander abzustimmen.

**9.4 Dächer, Dachform**

- 9.4.1 Als Dachform sind nur zulässig Satteldächer und Pultdächer (nicht einhölig).
- 9.4.2 Die zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 30 - 40 Grad festgesetzt.

**9.5 Dachaufbauten**

Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

**9.6 Materialien für Dacheindeckung und Dachflächenfenster**

- 9.6.1 Ziegel in Rot- oder Brauntönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. durchgefärbte Betondachsteine. Nur Tonzink-Verblechungen sind zulässig.
- 9.6.2 Vergraste Dachflächen sind zulässig, soweit sie 10 % einer Dachfläche nicht überschreiten.
- 9.6.3 Liegende Dachflächenfenster sind bis maximal 0,70 m² Fensterfläche zulässig. Pro 6 qm Dachfläche ist nur 1 derartiges Fenster zulässig. Für die Befestigung einzelner Aufenbauarme ist eine geringfügige Überschreitung ausnahmsweise zulässig.

**10. Einfriedigungen**

- 10.1 Einfriedigungen an öffentlichen Straßen sind aus gefällten, senkrecht angebrachten Laten und veredelten Säulen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zu gestalten. Geschlossene Einfriedigungen (z.B. Mauer) sind nicht zugelassen.

**11. Versorgung und Entsorgung**

- 11.1 Versorgung
  - 11.1.1 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.
  - 11.1.2 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in der baulichen Anlage zu integrieren.
- 11.2 Entsorgung
  - Die Müllbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

**12. Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des nördlichen Plangebietsabschnittes (Ecke Maisacher-, Feld- und Feuerhausstraße bis hin zu den nördlich gelegenen in Ost-West-Richtung verlaufenden Einzellängsgeraden des Plangebietes) in der Lärmzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, müssen die Außenwände von Außenbalkenräumen ein bewertetes Gesamtschallschutzniveau von mindestens 25 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

**13. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 13.1 Firstrichtung
- 13.2 z.B. Maßangabe in Metern
- 13.3 Trafostation
- 13.4 Kinderspielfeld 1. und 2. Altersgruppe (Kinder bis 12 Jahre)

**C. Hinweise durch Planzeichen**

- 1. z.B. 611/12 Flurstücknummer
- 2. vorgeschlagene Form der Baukörper
- 3. bestehende Baukörper
- 4. bestehende Baukörper, zu beseitigen
- 5. bestehende Grundstücksgrenze
- 6. Die Abwässer werden im Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.
- 7. Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energieträger nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen, wobei für bereits bestehende Gebäude Bestandsschutz gilt.

**GRÜNONORDNUNG:**

- Festsetzungen durch Text:**
- 1. Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Zur Sicherung der Bestände und einer sinnvollen Neuedung ist mit dem Bauantrag ein Baumbestands- und Pflanzflächenstellungsplan im Maßstab 1:1000 mit folgenden Aussagen einzureichen:
    - zu erhaltender Baumbestand mit genauer Lage, Stammumfang über 30 cm oder Größe über 300 cm, Art und Wertung des Gesundheitszustandes;
    - zu verpflanzender Baumbestand, sonst wie vor;
    - zu fällender Baumbestand, sonst wie vor;
    - zu pflanzende Bäume, Sträucher mit Art, Größe und Zahl, soweit sie im ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 2 m erreichen.
    - Grün- und Gartenflächen
    - befestigte Flächen
    - Geländehöhe, soweit sie für die Erhaltung des Gehölzbestandes von Bedeutung sind.

**2. Gehölzverwendung:**

- Grundlage für die zulässigen Gehölze ist die potentielle, natürliche Vegetation.
- 2.1 Bäume I. Wuchsordnung; Stammumfang 20 - 25 cm
- 2.2 Bäume II. Wuchsordnung; Stammumfang 16 - 18 cm
- 2.3 Sträucher Pflanzqualität 100 - 150 cm.

**3. Pflanzliche**

- 3.1 Im Bereich der Tiefgaragen sind pro 200 qm unterbauter Fläche zwei heimische Großsträucher (Höhe im ausgewachsenen Zustand bis ca. 6 m) mit mind. 20 cm Aufbaudicke zu pflanzen.
- 3.2 Im übrigen Bereich sind pro 200 qm Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbauum der Wuchsordnung I. und einer der II. Wuchsordnung zu pflanzen.
- 3.3 Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze und Lagerflächen benötigten Grundstücksflächen sind zu begrünen und 20 % dieser Flächen sind mit heimischen Laubsträuchern im Raster von 1,25x1,25 m zu bepflanzen.

**4. Ungegliederte Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.**

Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

**Festsetzungen durch Planzeichen:**

- Baumbestand zu erhalten. Durch Krankheit, Wind- und Schneebruch abgehender Bestand ist zu ersetzen.
- zu pflanzende Bäume
- Baumbestand, Beseitigung zulässig

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

**Verfahrensvermerke:**

- 1. Der Stadtrat hat am 03.12.1985 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 2. Der Beschluß, den Bebauungsplan zu ändern, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 25.10.1989 durch Niederlegung in der Stadtverwaltung und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Amtstafeln am 25.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, daß der Planentwurf vom 08.11.1989 bis 08.12.1989 öffentlich dargelegt wurde.
- 4. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Änderung mit Schreiben vom 08.11.1989 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 15.09.1992 bis 15.10.1992 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 31.08.1992 durch das Amtsblatt mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 14.09.1992 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat in der Sitzung vom 24.11.1992 geprüft. Das Ergebnis wurde denen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 11.02.1993 mitgeteilt.

Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenklärung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 17.05.1994 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenklärung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB am 08.06.1994 angezeigt worden.

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat mit Schreiben vom 28.06.1994 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Der Bebauungsplan ist am 04.07.1994 von der 1. Bürgermeisterin als Satzung zum Zweck der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB am 11.07.1994 durch Anschlag an den Amtstafeln mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Fürstenfeldbruck, den 12.07.1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck, den 04. 07. 1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin